

Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen

Vedtatt av Miljøverndepartementet 21.juni 2011

Innledning

Denne kommunedelplanen er en revisjon av deler av Flekkerøyplassen av 22.02.1995, avgrenset som vist på plankartet.

Kommunedelplanen med planbestemmelser fastsatt i medhold av plan- og bygningsloven av 1985 §20-4 2.ledd gjelder innenfor planområdet, som er merket med stiplede linje på det tilhørende plankartet betegnet kommunedelplan for Flekkerøya..

BESTEMMELSER, PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §20-4. 2.LEDD

§ 1 Rettsvirkning

Regulerte områder (pbl §20-6, 3. ledd, virkning av kommuneplan).

Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen av 21.06.2006, del av Flekkerøyplassen av 22.02.1995. Eldre reguleringsplaner gjelder foran kommunedelplanen med følgende unntak:

Kommunedelplanens LNF-område overstyrer reguleringsplan for 6/12 m.fl Døssset av 25.01.1995 og Gnr 1, bnr 258 Alsvika av 07.09.1994. Kommunedelplanens bestemmelser om størrelse og utforming på bygg bare gjelder der slike bestemmelser ikke er fastsatt i reguleringsbestemmelser.

§2 Plankrav (pbl §20-4 2.ledd a)

Innenfor området avsatt til byggeområde kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81,86a,93 a, c, d, f, h, i og j og fradeling til slike formål samt bruksendring ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. Plankravet gjelder også for tiltak som er unntatt fra søknad og melding jf. SAK § 5. Brygge i samsvar med §3G er unntatt fra plankravet.

§3 Krav til bebyggelse (pbl §20-4 2.ledd b)

Landskaphensyn og god arkitektur skal legges til grunn ved all bebyggelse. Store terrenginngrep, tillates ikke.

All bebyggelse utføres med nøktern utforming og detaljering i samsvar med tiltakets funksjon, og tilpasses formspråket i omkringliggende bygningsmiljø. Dette omfatter takvinkler, vindusåpninger, detaljering og materialbruk. Det skal legges opp til variasjon i bygningsmiljøet med gløtt mellom bebyggelsen.

A. Byggeområde - Erverv (E1, E2, E3, E4, E5)

Områdene E1 Kårholmen og E3– Skjærgårdsheimen skal benyttes til næringsområde/ turisme for utleie.

E2 – Lindebø brygge skal benyttes til sjørelatert næringsvirksomhet. Innenfor området kan det etableres funksjoner i tilknytning til småbåthavn.

E4 – Hustofta/Fladen skal benyttes til sjørelatert næringsvirksomhet

E5 – Brattestø skal benyttes til sjørelatert serviceområde og tankanlegg.

B. Byggeområde - Erverv –lager (EI 1, EI 2, EI 3, EI 4,EI 5)

Byggeområde erverv - lager skal benyttes til fiskerivirksomhet.

C. Byggeområde – Fritidsbebyggelse

Eksisterende bygninger tillates ikke utvidet med påbygg eller tilbygg.

D. Byggeområde - Friområde

Områdene skal benyttes til friluftsliv, bading og lek mv.
Nødvendige bygg- og anleggsmessige tiltak knyttet til formålsbruken kan innpasses i friområdet.

E. Annet byggeområde - Sjøbod/lager og brygge

Lager/sjøboder skal ikke være større enn 15 m² bruksareal (BRA) med maksimum gesimshøyde 3,0 m. De skal ha dør uten vindu, og ellers ikke mer enn 2 vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m². Takvinkel skal være 33-45 grader. Ark, kvist, halvtak og overbygg tillates ikke.

F. Områder og bygninger merket med tykk strek på plankartet

Områder og bygninger merket med tykk strek på plankartet skal reguleres til "spesialområde bevaring".

G. Brygger til sjøbod/lager, fritidsbebyggelse og boliger

Det kan kun oppføres en brygge pr. bebygd eiendom med egen strandlinje. Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende. Kaifront skal ikke være lengre enn 8 meter. Platting som del av brygge tillates ikke. I området rundt lager, sjøboder og brygger tillates ikke gjerder, levegg, utepeis eller lignende.

RETNINGSLINJER (VEILEDENDE)

Retningslinjer for regulering

Landskapsanalyse, biologisk mangfold registrering, kulturminneutredninger og friluftsutredning skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Reguleringsplaner skal vise kyststi og mindre stier for allmenn ferdsel, badeplasser, parkering, plassering og utforming av bygninger og brygger i samsvar med kommunedelplanens bestemmelser for angitte formål.

Ved regulering og plassering av bygg og tiltak skal det legges vekt på tilpassing til terrengforhold, synlighet i landskapet og at ferdselsforhold i området ikke blir skadelidende.

Trase for kyststi skal detaljutføres i reguleringsplan. Der hensyn til kulturminnevern, landskap, terreng og biologisk mangfold ikke blir skadelidende skal kyststi gis universell utforming.

Reguleringsplaner for småbåthavner skal vise båtplasser, område for utsetting av båter og arealer for parkering/vinteropplag av båter. Tillatt tidsrom for vinteropplag skal fastsettes. Ved behandling av reguleringsplaner for småbåthavner skal det foreligge miljøplan.

Retningslinje for LNF-områdene

I LNF – områdene vil kommunen stille seg positiv til tiltak som fremmer bruk av områdene til friluftsliv. Hensyn til kulturminnevern, landskap og biologisk mangfold skal ivaretas ved opparbeidelse av områdene. Der hensyn til kulturminnevern, landskap, terreng og biologisk mangfold ikke blir skadelidende skal kyststi gis universell utforming.

Eksisterende bygninger i LNF-områdene tillates ikke utvidet eller bruksendret.

Retningslinjer for bevaringsverdige bygninger

Retningslinjen skal gjøres gjeldende som bestemmelsene i senere reguleringsplaner for områder som foreslås regulert til spesialområde bevaring pbl § 25.6. Retningslinjene skal også være rettleidende i områder som ikke underlegges regulering, i saker med bygninger av særlig vernestatus jf byantikvarens rapport dat. feb.07.

1. Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige uthus-bebyggelsen i området.
2. Eksisterende uthus-bygninger markert med tykk strek på plankartet, tillates ikke revet. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Bevaringsverdige bygninger kan utbedres og ombygges under forutsetning av at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt, eller tilbakeført. Kommunene kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Taket skal fortrinnsvis tekkes med vanlig rød enkeltkrum teglstein. Vinduer skal være av tre, med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfalls i ytre ramme. Dørene skal være enkle tradisjonelle labankdører.
3. Eksisterende kulturhistorisk utomhusanlegg som brygger, terrasseringer, trapper mv. skal søkes bevart og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring skal skje med bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter.
4. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.